Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber BGBl. I S. 137) erläßt die Gemeinde Rudelzhausen nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Freising folgende E i n b e z i e h u n g s s a t z u n g.

A.) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

WH

Firstrichtung für Wohnhaus

GA

Firstrichtung für Garage

Bäume vorhanden (siehe Anlage)

Bäume zu pflanzen (Ortsrandeingrünung)

Sträucher zu pflanzen (Ortsrandeingrünung)

Gartenfläche

Strauchhecke

Pflasterbelag wasserdurchlässig

Ausgleichsfläche

Umgrenzung von flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

---------Überplante Grundstücksfläche

C.) HINWEISE DURCH TEXT :

a) Oberboden

Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202

b) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan für Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 482 (Teilfläche) und Ortsrandeingrünung einzureichen. Hier sind insbesondere die im Zuge der Auffüllung entstehenden Böschungen aufzuzeigen.

c) Oberflächenwasser

Oberflächenwasser und Regenwasser wird über Sickerschächte in den Untergrund abgeleitet. Überwasser wird in den südöstlich gelegenen Hennenbach eingeleitet.

d) Schutzflächen

Die im Flächennutzungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellte Biotopfläche wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

e) Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flur Nr. 482 (Teilfläche) ausgeführt (siehe dazu "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung").
Die dingliche Sicherung erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch zwischen Gemeide und Verursacher.
Maßnahmenziel :
Extensive seggen- und binsenreiche Feucht- und Naßwiese mit Gewässerbegleitenden Hochstauden- Röhricht- und Gehölzbeständen.
Maßnahmen zur Erreichung des Maßnahmenziels :
Einmalige Maßnahmen :
- Anlage von Geländemulden und Gehölzpflanungen

Jährlich wiederkehrende Maßnahmen :
- Zweimalige Mahd, Zeitpunkt Ende Juni und Ende Oktober, Mähgut entfernen.
- Verzicht auf Düngergaben
- Falls erfoderlich, Springkraufbekämpfung von Hand im Bereich der Hochstaudenflur.

f) Das Grundstück Flur Nr. 480 (Teilfläche) der Gemarkung Tegernbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (M. 1:1000).

g) Innerhalb der in f) festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

D.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

a) Anzahl der Wohneinheiten :
Maximal 2 Wohneinheiten

b) Wandhöhe :
Maximal 4,28 m. Gemessen ab ROK (Rohfußboden) im Erdgeschoss

c) Fußbodenhöhe :
Fertige Fußbodenhöhe im Erdgeschoß max. 2,5 cm über OK. Straße bezogen auf Fahrbahnrand im Nord-Westen.

E.) PFLANZENLISTE

Bäume (für Ortsrandeingrünung und Garten)

Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Eiche
Salix alba - Silberweide
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle

Pflanzenqualifikation : Hochstamm, 3 x v., StU 16/18

Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix viminalis - Korbweide
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Liguster
Salix caprea - Öhrchenweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Im privaten Grün können bis zu 20 % Ziersträucher beigemischt werden, wobei vor allem auf die im ländlichen Bereich üblichen Arten wie Flieder, Bauernjasmin u. a. zurückgegriffen werden soll.
Pflanzenqualifikation : Mindestens 2 x v., Höhe 60 bis 100 cm.

Pflanzen, die nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung verwendet werden dürfen:

Koniferen jeglicher Art